

Onzorgvuldig en onvolledig taxatierapport. Ontvankelijkheid klager.

Klager wil een naast zijn woning gelegen strook grond aankopen. Hij bereikt met de eigenaar overeenstemming voor een koopsom van € 17.000. In verband met zogeheten restgroen was de gemeente bij de gesprekken tussen klager en verkoper betrokken. De gemeente geeft geen toestemming voor de verkoop en vindt dat de strook grond eerst aan haar moet worden overgedragen waarna overdracht aan klager kan plaatsvinden. In dat verband krijgt beklagde van de gemeente opdracht om de strook grond te waarderen. Deze komt tot een bedrag van € 40.750. Klager acht dat dit veel te hoog en ziet van de aankoop af. Hij dient een klacht in tegen de taxerende makelaar. Hij vindt dat de taxatie ondeugdelijk is.

Het verweer van beklagde dat hij zich alleen heeft te verantwoorden tegenover zijn opdrachtgever de gemeente, verwerpt de raad. Nu bekend was dat klager de belangstellende voor de grond was, had hij een belang bij de klacht en kan dus in zijn klacht worden ontvangen.

De raad van toezicht is van oordeel dat de makelaar diverse steken heeft laten vallen. Over het doel van de taxatie, de ligging van het perceel, de eigendomssituatie vermeldt het rapport niets. De opmerking in het rapport dat het perceel aan de rand ligt van een mogelijk uitbreidingsgebied acht de raad suggestief.

UITSPRAAK INZAKE EEN KLACHT VAN:

Mevrouw **A. H.-V.** en de heer **J. H.**, wonende te M, hierna te noemen: "klagers"

tegen:

De heer **E. R.**, makelaar o.g. te M, lid van de NVM, hierna te noemen: "beklaagde"

1. Verloop van de procedure

- 1.1 Klagers hebben bij e-mail d.d. 5 december 2014, met bijlagen, een klacht ingediend bij de Raad van Toezicht tegen beklagde.
- 1.2 Beklaagde heeft via zijn gemachtigde bij brief d.d. 10 februari 2015 verweer gevoerd tegen de klacht.
- 1.3 Klagers hebben bij brief d.d. 17 juni 2015 gereageerd op het verweer van beklagde. Beklaagde heeft vervolgens hierop gereageerd per brief d.d. 25 juni 2015. Per e-mail d.d. 2 juli 2015 hebben klagers nog gereageerd op voornoemde brief van beklagde. Beklaagde heeft bezwaar gemaakt tegen het late indienen van voornoemde stukken door klagers.
- 1.4 De Raad van Toezicht heeft kennis genomen van de gewisselde stukken.
- 1.5 Ter zitting van de Raad van Toezicht d.d. 3 juli 2015 zijn verschenen:
 - klagers, vergezeld van hun gemachtigde;
 - beklagde, vergezeld van zijn gemachtigde.

- 1.6 Partijen zijn door de Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht.
- 1.7 Tijdens de zitting heeft de Raad besloten de stukken van klagers d.d. 2 juli 2015 te accepteren en ook de tijdens de zitting door beklaagde getoonde foto mee te nemen in haar beoordeling.

2. **De feiten**

- 2.1 Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de inhoud van de overgelegde stukken, voorzover niet betwist, staat het navolgende vast.
- 2.2 Klagers zijn woonachtig aan de M-vaart 90a te M. Zij wilden graag een strook grond kopen van J de J Vastgoed B.V. (hierna: "J de J") gelegen naast hun perceel aan de M-vaart 90. De gemeente S was betrokken bij de gesprekken tussen J de J en klagers omdat alle restgroen, waaronder voornoemde strook grond, na een bepaalde periode om niet zou worden overgedragen aan de gemeente. Op een gegeven moment hadden klagers overeenstemming bereikt met J de J om het stuk grond te kopen voor € 17.000,-- . Echter, door de gemeente werd geen toestemming gegeven voor de verkoop. De grond zou eerst aan de gemeente verkocht moeten worden, die het vervolgens zou doorverkopen aan klagers.
- 2.3 De gemeente heeft vervolgens beklaagde de opdracht gegeven om de strook grond te taxeren, waarbij zij heeft aangegeven dat klagers de belangstellenden waren voor aankoop van de aan hun perceel grenzende strook grond. Beklaagde heeft de strook grond gewaardeerd op € 40.750.
- 2.4 De koop door klagers heeft geen doorgang gevonden omdat de gemeente vasthoudt aan de taxatie van beklaagde en klagers dit bedrag te hoog vinden.

3. **De klacht**

- 3.1 De klacht van klagers houdt, samengevat, het navolgende in.
- 3.2 Klagers zijn van mening dat beklaagde geen onafhankelijke taxatie heeft uitgevoerd, maar aan de hand van de Nota Restgroen van de gemeente S tot zijn waardering is gekomen.
- 3.3 Voorts zijn klagers van mening dat beklaagde geen kadastraal onderzoek heeft gedaan ten gevolge waarvan beklaagde in zijn rapport niet heeft opgenomen dat de buitenmuur van de loods van klagers 50 cm op de te verkopen grond staat. Ook de erfdiensbaarheid die op de grond is gevestigd heeft beklaagde daarom niet genoemd in zijn rapport. Beide punten heeft beklaagde ten onrechte niet meegenomen in zijn waardering.
- 3.4 Tot slot zijn klagers van mening dat de door beklaagde gehanteerde referenties niet geschikt zijn.

3.5 Uit het voorgaande volgt naar de mening van klagers dat de door beklagde verrichte taxatie ondeugdelijk is. Door aldus te handelen heeft beklagde laakbaar gehandeld en in strijd met hetgeen van een NVM-makelaar mag worden verwacht.

4. **Het verweer**

4.1 Beklaagde heeft, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.

4.2 Beklaagde is vooreerst van mening dat hij de taxatie in opdracht van de gemeente S heeft gemaakt en louter aan zijn opdrachtgever verantwoording schuldig is.

4.3 Beklaagde heeft wel degelijk een onafhankelijk taxatierapport gemaakt en is zeker niet afgegaan op de Nota Restgroen. Hij wist ook niet hoeveel de gemeente voor de strook grond wilde hebben en was ook niet op de hoogte van de prijs die klagers overeengekomen waren met J de J.

4.4 De taxatie is gebaseerd op vier deugdelijke referentie percelen. Het was niet makkelijk om deze te vinden. Wat belangrijk was, is dat het perceel grenst aan het eigen perceel van klagers, waardoor het meer waard is dan weiland elders.

Op basis van de referentiepercelen en de markt op dat moment heeft beklagde de eerste 100 m² grond getaxeerd op € 180,-- (de eerste m² aan de weg gelegen zijn duurder) en de overige vierkante meters op € 70,--.

4.5 Beklaagde is van mening dat het ging om een eenvoudige taxatie. Hierbij hoort geen erfdiensbaarheidsonderzoek. Beklaagde heeft bovendien aan de gemeente gevraagd of er sprake was van een erfdiensbaarheid en dit zou niet het geval zijn.

4.6 Beklaagde was op de hoogte van het feit dat de loods deels op de te verkopen grond stond, maar is van mening dat dit niet van invloed is op de waarde van het perceel.

5. **Beoordeling van het geschil**

5.1 Met betrekking tot de klacht komt de Raad van Toezicht tot het navolgende oordeel.

5.2 Nu de taxatie van de strook grond niet een waardering is geweest in opdracht van de gemeente S in het algemeen, maar specifiek aan beklagde is aangegeven dat klagers de belangstellende waren voor de aan hun perceel grenzende strook grond, is de Raad van mening dat klagers belanghebbenden zijn in deze en dientengevolge ontvankelijk in hun klacht.

5.3 Vooreerst merkt de Raad op dat beklagde voornoemd doel van de waardering niet in zijn rapport onder het kopje "doel waardering" heeft opgenomen. De algemene omschrijving van beklagde is in dit geval onvoldoende.

5.4 Voorts schept het rapport verwarring nu beklagde spreekt over "rechts en links" en "naast woonhuis". Een makelaar dient dit aan te geven met noord-, zuid-, oost- en west-zijde van het perceel.

Voorts wordt bij de ligging genoemd dat de strook grond is gelegen aan de rand van een nieuw te ontwikkelen kleinschalig nieuwbouw-plan van 7 vrijstaande woningen in- en aan de rand van het buitengebied M-Dorp. Dit is suggestief. Dit moge feitelijk zo zijn, echter deze zinsnede suggereert dat de waarde van de te taxeren groenstrook iets van doen heeft met de groenstrook die in de laatste zin wordt genoemd. Dit is onduidelijk en verwarrend.

- 5.5 Onder het kopje "marktwaaarde" wordt van de makelaar verwacht, in dit soort taxaties, de waarde op te geven van het perceel met opstallen en grond in de huidige situatie en na verkrijging van het belendende perceel. Hieruit kan het eventuele verschil in marktwaaarde worden opgemaakt.
Dit had zeker dienen te geschieden nu beklagde heeft aangegeven dat het ontbreekt aan vergelijkende m² prijzen. Dit heeft beklagde echter nagelaten,
- 5.6 Voorts heeft beklagde tijdens de mondelinge behandeling aangegeven dat hij het kadaster niet heeft geraadpleegd ten aanzien van de juridische eigendomssituatie. Daarenboven heeft hij in het rapport niets vermeld over de "overbouw" van de loodsen op de strook grond. Beklagde had hierover informatie kunnen opvragen bij de gemeente, J de J en klagers.
Het voorgaande mag van een NVM-makelaar in taxaties als de onderhavige zeker worden verwacht.
- 5.7 De Raad van Toezicht kan niet beoordelen of beklagde de strook grond onafhankelijk heeft gewaardeerd. Zij is echter wel van oordeel dat het een erg summier rapport betreft, waarin het ontbreekt aan essentiële informatie bij de onderwerpen "doel taxatie", "ligging perceel", "eigendomssituatie" en "waardering/marktwaaarde". Een en ander brengt met zich dat de Raad de taxatie onzorgvuldig en onvolledig acht.
- 5.8 Uit het voorgaande volgt dat de klacht van klagers gegrond moet worden verklaard. De Raad van Toezicht zal beklagde de maatregel van berisping opleggen.
- 5.9 Gelet op de inhoud van de statuten en het Reglement Lidmaatschapszaken, de Erecode NVM en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM, komt de Raad van Toezicht tot de navolgende uitspraak.

6. **Beslissing**

- 6.1 Verklaart de klacht van klagers:

- G E G R O N D -

- 6.2 Legt beklagde de maatregel op van:

- B E R I S P I N G -

- 6.3 Veroordeelt beklagde tot betaling aan de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen NVM van de op de behandeling van de zaak betrekking hebbende kosten ad € 2.200,-- exclusief btw.

Aldus gewezen te Utrecht op 23 juli tweeduizendvijftien, door de Raad van Toezicht te Utrecht van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, in de samenstelling mr. J.B.A.M. Groenendaal, plv.-voorzitter, de heer N.J. Verhoeff, makelaar-lid, met bijstand van mr. drs. A.M.A. Canta als plv.-secretaris.